

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày: 13-01-2025

“V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Mỹ Thuận

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Thới

Bà Lê Thị Kiều Oanh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Phùng Kim Tho – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 354/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 270/2024/QĐXX-ST ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Anh L**, sinh năm 1972 (có mặt).
2. Ông **Trần Anh B**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Trần Anh L. Cùng nơi cư trú: số H, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị Hồng N**, sinh năm 1971. Nơi cư trú: số nhà B, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn B1**, sinh năm 1968. Nơi cư trú: số nhà B, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/7/2024 cùng quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Anh L và Trần Anh B do ông Trần Anh L là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông L và ông B là chủ sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.929,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 945727, ĐĐ 945728, sổ vào sổ cấp giấy CS11927, CS11928 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 12/4/2022.

Ngày 01/6/2022, ông L và ông B thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa đất số 85 cho bà N với giá thỏa thuận 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng). Ông L, ông B với bà N lập Văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 01/6/2022. Sau khi lập Văn bản thỏa thuận, bà N đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Để thực hiện hợp đồng, bà N yêu cầu ông L và ông B đến Văn phòng C, địa chỉ: số G, đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long ký hợp đồng chuyển nhượng (thực chất là ký hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2022). Lúc ông L và ông B đến thì hồ sơ được soạn sẵn, Công chứng viên đưa thì ông L và ông B ký tên, vì tin tưởng nên không đọc lại. Ký xong, bà N trả thêm cho ông L và ông B 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Sau đó, bà N trả thêm nhiều lần tổng cộng bà N đã trả cho nguyên đơn 2.977.000.000 đồng, còn nợ 323.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao nhận tiền đều do ông B, ông L trực tiếp giao dịch với bà N, ông Nguyễn Văn B1 – chồng bà N không có tham gia giao dịch nhưng tại Biên bản hoà giải ngày 22/12/2023 của Ủy ban nhân dân phường T thì ông L và ông B1 được biết Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2022 ghi thông tin thửa đất 213, tờ bản đồ số 27 (được tách ra từ thửa 85) mà ông L và ông B1 đã chuyển nhượng cho bà N nhưng không phải do bà N đứng tên mà bà N đã sang tên cho chồng bà là ông Nguyễn Văn B1, bà N cam kết đến ngày 28/6/2024 sẽ trả đủ 323.000.000 đồng cho ông L và ông B1 nhưng bà N không thực hiện.

Nay ông L, ông B1 yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long giải quyết: Buộc bà N cùng ông Nguyễn Văn B1 liên đới trả ông L, ông B1 323.000.000 đồng; yêu cầu tính lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm, tạm tính từ ngày 28/12/2023 đến ngày 09/7/2024 là 06 tháng 11 ngày = 16.979.033 đồng và tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử vụ án, ông L và ông B1 yêu cầu trả một lần.

Bị đơn Nguyễn Thị Hồng N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có bản khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông L giữ nguyên yêu cầu bà N cùng ông Nguyễn Văn B1 liên đới trả ông L, ông B1 323.000.000 đồng, rút lại yêu cầu tính lãi chậm trả. Ngoài ra, không còn trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa tốt theo giấy triệu tập của Tòa án.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013 (Điều 26, 27 của Luật đất đai năm 2024); Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà N và ông Nguyễn Văn B1 liên đới trả nguyên đơn số tiền 323.000.000 đồng; đình chỉ yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn; bà N và ông B1 phải nộp án phí 16.150.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông L và ông B1 khởi kiện yêu cầu bà N và ông Nguyễn Văn B1 trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại vì cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên được quyền khởi kiện. Bị đơn cư trú tại thành phố V. Căn cứ các Điều 26, 35, 36, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thủ tục xét xử và giấy triệu tập tham dự phiên tòa lần 01 vào ngày 25/12/2024, lần 02 vào ngày 13/01/2025. Bà N và ông Nguyễn Văn B1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà N và ông B1 là đúng quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu bà N và ông Nguyễn Văn B1 liên đới trả 323.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Bởi lẽ:

Ngày 01/6/2022, ông L và ông B1 (bên A) thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 85, tờ bản đồ 27 cho bà N (bên B). Ông L, ông B1 với bà N lập Văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 01/6/2022 (BL 27), với giá thỏa thuận 3.300.000.000 đồng. Thanh toán 02 lần: lần 01: 2.200.000.000đ ngay sau khi ký thỏa thuận này, lần 02: 1.100.000.000đ ngay sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho bên B. Sau khi lập Văn bản thỏa thuận thì bà N đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Để thực hiện hợp đồng, bà N yêu cầu ông L và ông B1 đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng thực chất là ký Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2022, phạm vi ủy quyền các bên thỏa thuận tại Điều 1 như sau:

- Bên A (ông B1 và ông L) đồng ý ủy quyền cho bên B (bà N) được toàn quyền quản lý - sử dụng - định đoạt, thế chấp, chuyển nhượng (bao gồm việc giao kết hợp đồng đặt cọc), tặng cho, cho thuê, hủy bỏ hợp đồng, đo đạc tách thửa, hợp thửa (được quyền thay mặt thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất đã được tách thửa, hợp thửa), thực hiện các quyền và nghĩa vụ thuế với nhà nước ... đối với tài sản được liệt kê dưới đây: Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: DE 906103 - DE 906104, số vào sổ Giấy chứng nhận: CS12070 - CS12069 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 17/06/2022, cụ thể là thửa đất số 213, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.861,3m², loại đất: CLN.

- Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục nhằm thực hiện hành vi đã được ủy quyền; được quyền lập, ký tên trên các văn bản, giấy tờ, hợp đồng giao dịch; được quyền quyết định giá trị, thời hạn, phương thức thanh toán, cách thức thực hiện; được thay mặt nộp và nhận hồ sơ (kể cả hồ sơ, giấy tờ bản gốc); được nộp và nhận các khoản tiền (nếu có); và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến công việc được ủy quyền nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bên A.

- Trong thời hạn ủy quyền, bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba toàn bộ công việc trong phạm vi ủy quyền nêu trên.

Cùng ngày 08/7/2022, tại Văn phòng C ông B1, ông L do bà N đại diện tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền để ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L1 toàn quyền định đoạt thửa đất số 213, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.861,3m², loại đất: CLN mà ông B1 và ông L đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17/6/2022.

Tiếp theo trong ngày 08/7/2022, tại Văn phòng C, ông Nguyễn Văn L1 là người đại diện của bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 213, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.861,3m², loại đất: CLN cho ông Nguyễn Văn B1, hiện nay ông Nguyễn Văn B1 đứng tên giấy chứng nhận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 25/7/2022 số phát hành DE 906743.

Sau khi thực hiện hợp đồng tổng số tiền bà N trả ông L và ông B1 là 2.977.000.000 đồng, hiện nay còn nợ lại số tiền 323.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 22/12/2023 của Ủy ban nhân dân phường T, bà N thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 323.000.000 đồng và cam kết đến ngày 28/6/2024 sẽ trả đủ 323.000.000 đồng cho ông L và ông B1 nhưng đến nay không trả.

Mặc dù Văn bản thỏa thuận về việc giao – nhận tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 01/6/2022 giữa ông Trần Anh L, ông Trần Anh B với bà Nguyễn Thị Hồng N (BL 27) thể hiện bất động sản chuyển nhượng là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.929,8m². Tuy nhiên, căn cứ Văn bản số 6485/VPĐKĐĐ ngày 29/11/2024 v/v cung cấp thông tin, tài liệu đất đai của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh V thể hiện: ông L và ông B đã thực hiện thủ tục tách thửa đất số 85 thành 03 thửa đất số: 213; 214; 215, tờ bản đồ số 27, trong đó thửa đất số 213, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.861,3m² ông Trần Anh B cùng sử dụng đất với ông Trần Anh L đứng tên giấy

chứng nhận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 17/6/2022. Đến ngày 08/7/2022, ông B và ông L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng N, bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B1 đại diện bên chuyển nhượng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 213 lại cho ông Nguyễn Văn B1.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông L và ông B1 là phù hợp với nội dung ghi nhận tại Văn bản thỏa thuận về việc giao – nhận tiền chuyển nhượng bất động sản ngày 01/6/2022 giữa ông Trần Anh L, ông Trần Anh B với bà Nguyễn Thị Hồng N (BL 27) và phù hợp với lời thừa nhận của bà N tại Biên bản hoà giải ngày 22/12/2023 của Ủy ban nhân dân phường T (BL 04); đồng thời quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà N và ông Nguyễn Văn B1 tại địa chỉ nơi cư trú nhưng ông, bà không có ý kiến phản đối các tình tiết, sự kiện nguyên đơn yêu cầu nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét việc nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 là chồng của bà N liên đới trả nợ là có cơ sở. Bởi lẽ,

Tại Biên bản hoà giải ngày 22/12/2023 của Ủy ban nhân dân phường T bà N trình bày: bà có đứng ra giao dịch mua đất với anh em của ông L nhưng hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là chồng bà là Nguyễn Văn B1 làm hợp đồng và sang tên, nay chồng bà đứng tên thửa đất 213, bà còn nợ lại ông L 323.000.000đ, bà cam kết trong thời gian 06 tháng bà trả đủ số tiền trên tính từ nay đến hết ngày 28/6/2024 (BL 03-04).

Mặc khác, ông Nguyễn Văn B1 và bà N là vợ chồng và giao dịch chuyển nhượng đất được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng nên buộc bà N và ông B1 phải liên đới trả nguyên đơn số tiền 323.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.

[2.3] Về lãi suất chậm trả: Nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 và bà N thanh toán lãi chậm trả 10%/năm. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu tính lãi chậm trả nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải nộp án phí; Buộc bà N và ông Nguyễn Văn B1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 16.150.000đ.

Như phân tích trên nên đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27 của Luật đất đai năm 2024; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh L và ông Trần Anh B.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Nguyễn Văn B1 phải liên đới trả ông Trần Anh L và ông Trần Anh B 323.000.000đ (ba trăm hai mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Nguyễn Văn B1 trả lãi chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả ông Trần Anh L và ông Trần Anh B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.485.000đ (tám triệu, bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007201 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Nguyễn Văn B1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 16.150.000đ (mười sáu triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì Người được thi hành án dân sự, Người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày niêm yết Bản án tại chính quyền địa phương để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại phúc thẩm.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- THADS TPVL;
- VKSND TPVL;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, TA.

Đặng Thị Mỹ Thuận

